

ADVOCACIAAntonio Venâncio Martins Neto
OAB/SP 43.346EXCELENTÍSSIMO SR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU-SP

PROCESSO: 1001394-55.2018.8.26.0079

Raissa dos Santos Camargo, já qualificado nos Autos de Extinção de Condomínio que lhe move Thiago Benjamim de Souza, também já qualificado ambos no feito de numero acima e que tem curso por esse D. Juízo e Cartório, vem até Vossa Excelência, através de seu advogado e procurador indicado pelo Convenio da Defensoria Publica e a OAB/SP (doc I e II) abaixo assinado ofertar no prazo da lei e pelos fundamentos fáticos e de direito aqui aduzidos sua

CONTESTAÇÃO

Alega o requerente que junto com a requerida, figuram como legítimos proprietários do imóvel residencial e se terreno com frente para a Rua Benedito Rafael França Cabral numero 2011, no Bairro 24 de maio , CEP 18600-000 nesta cidade de Botucatu-SP, e de uma motocicleta marca/modelo Honda BIZ 125ks, placas ANX 3285 , modelo 2006, cor vermelha, Chassi 9C2JAO410R108, Renavan 00887863345 em nome da requerida.

Que o requerente não tendo interesse no condomínio dos referido imóveis e móvel e não encontrando na requerida o acordo para venda, citou-a dando-lhe o direito de preferência pelo preço convencionado em mercado de imóveis, obtido através de pericias e laudos de avaliação por perito a ser nomeado pelo juízo.

M.M. Juiz, esses são os fatos que compõe a preambular embora não muito claros entende-se que a intenção do

ADVOCACIA

Antonio Venâncio Martins Neto
OAB/SP 43.346

requerente é a Extinção de Condomínio dos bens que compunham o patrimônio das partes antes do divórcio.

O requerente afirma que a requerida o contranotifica, informado não tem interesse nessa aquisição e que tão pouco a autoriza a venda a terceiros.

Em que pese a combatividade e ilustração da culta advogada ex-adversa, com a devida “vênia” a peça inicial, apresenta-se eivada, com erros que não podem ser sanadas devendo ser extinta com julgamento do mérito.

Da-se a impressão de que essa inicial é de outro processo ou montada sobre ele.

A requerida realmente não tem condições financeira no momento para comprar a parte do requerente, mas jamais disse que não autorizaria a venda do imóvel a terceiros na totalidade, apenas pretende que a venda seja realizada por valor do mercado justo e coerente ate mesmo após a avaliação feita por 03(três) avaliadores de imobiliárias honestas desta cidade, e venda direta não através de hasta publica que traria prejuízo para ambos as partes ou talvez para apenas uma, ela, já que o pai do requerente mostra-se inclinado a adquirir esse bem e se for em leilão o valor seria muito mais baixo, quanto o bem estar entravado e se deteriorando em virtude do tempo, perdendo valor na situação que se encontra e em posse de apenas uma das partes mesmo pagando aluguel ao requerente desde a data do divórcio são afirmações risíveis e descabidas pois conforme consta do divórcio consensual, feito entre requerente e requerida, esta muito claro o que eles asseveraram :-

“ Que até que vendam o imóvel acima discriminado, a cônjuge virago ficara residindo no imóvel com sua filha, sem nenhum anus” (grifo nosso) Petição de divórcio juntada.

Como se vê, requerente e requerida concordaram em colocar a venda do imóvel residencial porem não em hasta publica e sim por preço justo após avaliação.

O divórcio do requerente e requerida, de forma consensual, teve curso pela 2º Vara Cível desta comarca, feito de numero

ADVOCACIAAntonio Venâncio Martins Neto
OAB/SP 43.346

1003841-84.2016.8.26.0079 e homologado por Sentença em 13 de junho de 2016 (anexo)

O requerente vem cumprindo corretamente as demais condições e impostos no divórcio, reconhece a meação da requerida no imóvel e na motocicleta (50 % de cada bem), paga corretamente a verba alimentar, devida a filha criança Emanuelli de Camargo Aoyagui, exerce o direito de visitas como consta, porém de forma estranha rebelou-se em relação a casa de morada que apresenta-se bem conservada e não deteriorada coisas que facilmente podem ser verificadas e que serve de morada para a requerida e sua filha que também é filha do requerente.

A requerida apenas não concorda com a venda do imóvel através de Hasta Publica, visto que isso lhe traria muito prejuízo pelo aviltamento do preço nos rebates legais, além de custas de leiloeiro e avaliador.

Mas não se opõe a venda para terceiros pelo justo preço de avaliação e mercado.

Para se proceder a avaliação do imóvel através de perito avaliador apenas solicita que para essa visita seja programada, avisando a requerida com pelo menos 01 (um) dia de antecedência e horário para ela aguarde o avaliador em sua casa já que esta trabalhando.

Pelo que se vê no acordo feito no processo de divórcio (anexo) entende-se que o imóvel em questão não está devidamente regularizado de perante os órgãos públicos e que as despesas de correntes desses atos serão suportadas pelas partes em igualdade de valor.

Sem estar devidamente legalizados, a casa não comporta financiamento junto aos estabelecimentos bancários o que vem dificultar essa venda.

A requerida discorda de que o imóvel seja vendido em hasta publica pelos motivos já declinados acima, porém não se opõe a venda direta a terceiros pelo justo preço, considerando que esse assunto já foi decidido por ocasião do divórcio onde

ADVOCACIA

Antonio Venâncio Martins Neto
OAB/SP 43.346

esta pactuado entre eles colocarem o imóvel a venda e que a requerida e sua filha ficarão residindo nele, sem nenhum ônus, nada mencionado que qualquer das partes seria forçada a vender sua meação através de ação de extinção de condomínio.

E muito estranho que o requerente afirme que a “ requerida se limita a contra notificar o requerente que não tem interesse na aquisição e nem mesmo comprar a quota dos requerentes, ficando bem, entrando e se deteriorando em virtude do tempo, perdendo seu valor na situação em que se encontra e em posse de apenas uma das partes mesmo pagando aluguel ao requerente desde a data do divorcio”

Essas alegações não são verdadeiras e, devem estar na inicial por descuido da advogada do requerente que talvez em colagem não adequou o texto, mantendo tudo no plural além de outras deslizes já que a requerida nunca foi notificada de intenção do requerente de vender o imóvel pela extinção do condomínio e também nunca o contranotificou pelo motivo acima exposto ainda desde o divorcio nunca pagou aluguel pelo uso de meação dele pois conforme a pactuando a requerida ficara residindo nesse imóvel, com sua filha, ate que seja vendido sem nenhum ônus.

Também não há deterioração no imóvel e sim conservação.

Essas alegações contidas nesse parágrafo são falsas mentirosas e não podem ser consideradas como base do pedido.

Tudo isso aconteceu devido ter a requerida arranjado um namorado, que não reside com ela na casa e isso motivou a ira do requerente.

O divorcio foi proposto em 06 de junho de 2016 pelo M.M. Juiz da 2º Vara Cível da comarca e ate a data 06 de março de 2018, o requerente acatou todo o convencionado ate que soube do namoro da requerida e daí a fúria, o que é absolutamente inaceitável e impróprio.

Isso posto e pelo que demais consta do processado, a presente ação não merece acolhimento jurisdicional devendo ser

ADVOCACIA

Antonio Venâncio Martins Neto
OAB/SP 43.346

julgada totalmente improcedente reconhecendo-se que dito imóvel somente pode ser vendido a terceira pessoa de forma livre conforme a tradição, com conhecimento do mérito e as consequências de estilo, condenando-se o requerente nas custas processuais, cominações de estilo e verba honorária tudo monetariamente corrigidos acrescidos de juros.

Protesta provar o alegado por todos os meios de provas em direito admitidas, notadamente o depoimento pessoal do requerente desde já expressamente requerido sob pena de confesso, oitiva de testemunhas cujo rol será ofertado em cartório no tempo hábil, perícias, juntada de novos documentos que se fizerem necessários, enfim tudo o que possa vir a interessar a causa para o seu perfeito entendimento.

O não acolhimento da presente ação se faz de rigor e é o que se espera e requer por ser cristalina e certa as alegações da requerida nesse sentido e ser de direito e justiça, ainda sendo certo que o processo comporta julgamento antecipado da lide na forma em que esta.

Requer também, seja arbitrado os honorários advocatícios da subscritor dessa contestação conforme tabela do convenio.

Termos em que
C. Documento
P.E. Deferimento

Botucatu, 18 de julho de 2018

Antonio Venâncio Martins Neto
Advogado – OAB/SP 43346

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU/SP.**

Processo nº 1001394-55.2018.8.26.0079

THIAGO BENJAMIM DE SOUZA AOYAGUI,

já qualificado nos autos feito em epígrafe, por sua advogada e bastante procuradora, infra-firmatária, nos autos da **AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE CONDOMÍNIO** em face de **RAISSA DOS SANTOS CAMARGO**, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência oferecer a presente Réplica ante a contestação ofertada.

A Requerido em sua peça contestatória aduz que os parâmetros requeridos pelo Requerente são excessivos e que se torna absurda e provoca indevida vantagem.

Afirma a Requerida que a Requerente não relatou os fatos e as consequências como realmente ocorreram, levando por isso a uma conclusão que não retrata a veracidade dos acontecimentos.

Declara a Requerida que não tem condições financeiras no momento para comprar a parte do Requerente, mas jamais disse que não autorizaria a venda do imóvel a terceiros na totalidade apenas pretende vender no preço de mercado justo e se realizar hasta pública seria desvalorizado o referido imóvel.

A Requerida afirma que está cumprindo corretamente o que foi determinado até mesmo as visitas com a menor ao Requerente e o imóvel está sendo conservado.

Requerendo a Requerida avaliação mediante o r. juízo através de perito nomeado.

Informa que a atitude do Requerente se deu por saber do namorado da Requerida.

Pleiteia a Requerida a improcedência do presente pedido, sem resolução do mérito.

Por fim, impugna toda matéria fática de direito aduzida na petição inicial, bem como todos os documentos a ela acostados.

Eis um breve relato da peça contestatória.

Em que pesem seus esforços. Tais argumentos não merecem prosperar. Senão vejamos.

O Requerente ingressou com o referido pedido em relação ao imóvel devido que o mesmo quer refazer a sua vida podendo conseguir comprar um imóvel para si e refazer sua vida com a sua parte estipulado já no divórcio do imóvel e da motocicleta meados em 50%.

Em hipótese alguma foi por ciúmes da Requerida haja vista que o mesmo também está refazendo sua vida.

Informa que as assertivas da Requerida não são verdadeiras haja vista que, as visitas da sua filha a Requerida proibiu, tanto que teve que ingressar com a ação de regulamentação de visitas para poder ver sua filha, diferente do que alega a mesma.

O Requerente informa que chegou pedir para colocação de placas de venda a Requerida não autorizou e um dos motivos que impulsionou a presente ação e a Requerida impedir de ver sua filha menor.

O Requerente informa que ainda o terreno adquiriu antes de contrair o matrimônio com a Requerida e no momento do divórcio resolveu partilhar em 50% nem questionou, mas nesse momento necessita da venda do referido imóvel.

Assevera o Requerente que pleiteia a avaliação do imóvel e após seja vendido a terceiros ou seja levado a hasta pública para que o Requerente consiga usufruir a sua parte.

E não há de se falar que o Requerente não tem direito a partilha e até o momento somente a Requerida usufrui do imóvel e móveis que compraram juntos.

O Requerente quer a partilha dos bem móveis e imóveis, mesmo porque saiu praticamente com a roupa do corpo desse relacionamento.

O Requerente requer a partilha, se caso a Requerida queira ficar com o imóvel, que compre a parte do mesmo.

Requer que sejam impugnadas todas as alegações da Requerida em sua peça contestatória, haja vista que há um acordo homologado 50% a cada um do imóvel e da motocicleta.

Isto posto, a Requerente requer a total procedência da presente ação, reiterando todos os pedidos pleiteados na exordial.

Termos em que,

P. deferimento.

Botucatu, 31 de julho de 2018.

DANIELLA MUNIZ SOUZA

OAB/SP nº 272.631


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Botucatu

FORO DE BOTUCATU

1ª VARA CÍVEL

PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, SEM Nº, Compl. do Endereço da
Vara << Informação indisponível >> - Jardim Riviera

CEP: 18606-572 - Botucatu - SP

Telefone: (14) 3112-7171 - E-mail: botucatu1cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1001394-55.2018.8.26.0079**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Dissolução**
 Requerente: **Thiago Benjamin de Souza Aoyagui**
 Requerido: **Raissa Camargo Aoyagui**

Juiz de Direito: MARCUS VINICIUS BACHIEGA

Vistos.

THIAGO BENJAMIN DE SOUZA ajuizou ação de extinção de condomínio contra RAÍSSA DOS SANTOS CAMARGO, objetivando a venda judicial do imóvel e da motocicleta descritos na petição inicial, tendo em vista tratar-se de bem indivisível.

A tentativa de conciliação não foi exitosa (fls. 26).

A ré apresentou contestação, sustentando que concorda apenas com a alienação particular dos bens por preço justo (fls. 27/31).

Réplica às fls. 44/46.

É o relatório.
Fundamento e decidido.

Julgo o processo na forma do inciso I, do artigo 355, do CPC.

É incontroverso que o imóvel indivisível e que a motocicleta são comuns.

Para a extinção do condomínio há duas opções: adjudicar bem em favor de apenas um dos condôminos, indenizando o remanescente, ou aliená-lo e dividir o preço, observados seus respectivos quinhões.

Neste caso, à míngua do interesse das partes na adjudicação, a solução adequada é a **alienação judicial**, conforme expressa previsão legal (art. 730 do CPC e art. 1.322 do Código Civil).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Botucatu

FORO DE BOTUCATU

1ª VARA CÍVEL

PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, SEM Nº, Compl. do Endereço da
Vara << Informação indisponível >> - Jardim Riviera

CEP: 18606-572 - Botucatu - SP

Telefone: (14) 3112-7171 - E-mail: botucatu1cv@tjsp.jus.br

A opção da alienação particular é viável somente por consenso entre os condôminos.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido da ação, para determinar a alienação judicial do imóvel e da motocicleta descritos na petição inicial, consoante o disposto no artigo 730 do Código de Processo Civil, devendo o produto da venda ser repartido conforme os quinhões de cada condômino, deduzidas as despesas do processo. Observar-se-á a preferência prescrita no art. 1.322 do Código Civil.

As custas e os honorários advocatícios deverão ser rateados proporcionalmente entre as partes, com a advertência de que ambas são beneficiárias da gratuidade judiciária.

Após o transcurso do prazo recursal, inocorrendo interposição de recurso, determino que seja procedida a avaliação dos bens.

A teor do disposto no art. 870, do Código de Processo Civil, não havendo necessidade de conhecimentos especializados, determino que a avaliação seja feita por simples estimativa do Oficial de Justiça. Expeça-se o mandado com ordem de avaliação, cabendo ao Oficial de Justiça estimar o valor de mercado dos bens, podendo, para tanto, efetuar pesquisas nos cadastros, nas revistas e na internet.

Com juntada do mandado, intemem-se as partes para manifestação pelo prazo comum de 05 (cinco) dias e voltem conclusos para designação de hasta pública.

P.R.I.

Botucatu, 02 de outubro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**